

**JAHRESABSCHLUSS, LAGEBERICHT UND
SONSTIGE ANGABEN**

2023



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		55.644,92		90.741,13
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	323.831.061,69		299.255.188,91	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.803.439,85		15.066.591,39	
3. Grundstücke ohne Bauten	14.665,71		14.665,71	
4. Maschinen	446.078,53		263.857,14	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	738.570,24		753.490,24	
6. Anlagen im Bau	37.552.218,92		55.474.177,50	
7. Bauvorbereitungskosten	1.007.083,20		245.293,81	
8. Geleistete Anzahlungen	16.380,12	379.409.498,26	0,00	371.073.264,70
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00		1.025.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	7.850,00	1.032.850,00	7.258,91	1.032.258,91
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		380.497.993,18		372.196.264,74
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	11.226.570,03		10.156.911,80	
2. Andere Vorräte	406.403,20	11.632.973,23	403.351,03	10.560.262,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	285.257,61		166.975,65	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.377,04		12.402,08	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.385.637,65	1.709.272,30	422.176,48	601.554,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.102.016,47		9.564.117,14
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		33.444.262,00		20.725.934,18
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		182.975,92		61.948,79
BILANZSUMME		414.125.231,10		392.984.147,71

PASSIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €	
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	292.250,00		373.500,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	26.566.794,00		13.236.500,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.500,00 € (Vorjahr 1.750,00 €)	47.500,00	26.906.544,00	30.500,00	13.640.500,00
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	7.685.110,52		7.353.110,52	
2. Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		8.000.000,00	
3. Andere Ergebnismrücklagen	43.067.672,21	58.752.782,73	40.608.820,60	55.961.931,12
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	3.317.296,59		5.850.831,61	
2. Einstellung in andere/Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	-2.790.000,00	527.296,59	-5.322.000,00	528.831,61
EIGENKAPITAL INSGESAMT		86.186.623,32		70.131.262,73
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen	7.324.006,00		7.547.447,00	
2. Steuerrückstellungen	82.116,35		54.744,59	
3. Sonstige Rückstellungen	3.241.693,45	10.647.815,80	2.076.223,71	9.678.415,30
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.783.352,58		182.679.007,76	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.714.489,15		39.388.792,47	
3. Spareinlagen	67.853.058,78		77.336.437,20	
4. Erhaltene Anzahlungen	12.490.521,66		10.534.892,73	
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.533,47		76.945,94	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.681.480,24		2.780.618,31	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	416.405,58		180.025,78	
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 108.648,64 € (Vorjahr 102.588,49 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.238,22 € (Vorjahr 436,92 €)	225.342,52	317.275.183,98	178.241,49	313.154.961,68
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		15.608,00		19.508,00
BILANZSUMME		414.125.231,10		392.984.147,71

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.582.629,70		40.062.028,96	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.740,29	41.609.369,99	24.545,46	40.086.574,42
2. Bestandsveränderungen				
a) Verminderung des Bestands an unfertigen Leist.	-10.156.911,80		-9.210.597,54	
b) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leist.	11.226.570,03	1.069.658,23	10.156.911,80	946.314,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		153.592,50		166.838,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		839.996,51		798.642,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leist.				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.062.058,26		16.194.347,85	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	781,68	19.062.839,94	1.808,35	16.196.156,20
ROHERGEBNIS		24.609.777,29		25.802.213,37
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.172.261,57		3.905.352,45	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 507.729,78 € (Vorjahr 608.651,48 €)	1.290.182,80	5.462.444,37	1.355.341,79	5.260.694,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.731.283,53		7.245.194,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.929.350,77		2.684.647,34
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		231,18		197,87
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		309.070,25		6.157,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 139.887,22 € (Vorjahr 141.149,78 €)		4.357.959,84		3.761.369,55
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		48.343,00		48.857,60
13. Ergebnis nach Steuern		4.389.697,21		6.807.805,68
14. Sonstige Steuern		1.072.400,62		956.974,07
15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		3.317.296,59		5.850.831,61
16. Einstellung in (-) / Entnahme aus (+) andere / anderen Ergebnisrücklagen		-2.790.000,00		-5.322.000,00
BILANZGEWINN		527.296,59		528.831,61

ANHANG

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023

Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (GnR 270).

Der Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu (um planmäßige Abschreibungen geminderte) Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Die **Sachanlagen** sind unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

a) Immobilien:

Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen unserer Handwerker und Projektleiter zusammen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. In der Position Andere aktivierte Eigenleistungen wurden Gemeinkosten für den Regiebetrieb berücksichtigt. Bei der Aktivierung von Projektleitungstätigkeiten wurden nur Einzelkosten berücksichtigt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude, die vor 1995 und nach 2019 angeschafft

oder hergestellt wurden, 80 Jahre zugrunde gelegt, für die Jahre dazwischen 50 Jahre. Für eine Kindertagesstätte wurden 40 Jahre, für eine Tiefgarage 30 Jahre, für Garagen 25 Jahre und für Außenanlagen 10 Jahre als Nutzungsdauer angesetzt.

Im Fall von umfangreichen Modernisierungen wurden Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen.

b) Bewegliches Anlagevermögen:

Für technische Anlagen und Maschinen beträgt die Nutzungsdauer 4–16 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 1–25 Jahre. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von netto ab 250,00 € bis zu 800,00 € wurden sofort abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,00 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % zum 31.12.2023 (Vorjahr 1,78 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/7-Jahresdurchschnitt (1,75 %) betragen 7.349.254,00 €, so dass sich die Ausschüttungssperre auf 51.132,00 € beläuft.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit Ausnahme der Rückstellung für Dienstjubiläen, Altersteilzeit und der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen nicht

vorhanden. Diese werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023 in €	Zugänge Geschäftsjahr in €	Abgänge Geschäftsjahr in €	Umbuchungen (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023 in €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	800.381,68	18.936,47	0,00	0,00	819.318,15	-709.640,55
SACHANLAGEN						
Grundstücke mit Wohnbauten	424.043.714,61	8.447.069,69	-183.475,00	23.427.515,40	455.734.824,70	-124.788.525,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.815.491,32	1.032.387,56	0,00	0,00	19.847.878,88	-3.748.899,93
Grundstücke ohne Bauten	14.665,71	0,00	0,00	0,00	14.665,71	0,00
Maschinen	383.123,98	247.478,45	-3.293,46	0,00	627.308,97	-119.266,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.281.499,40	201.716,02	-79.166,82	0,00	2.404.048,60	-1.528.009,16
Anlagen im Bau	55.474.177,50	5.769.316,65	-395.800,00	-32.295.475,23	37.552.218,92	0,00
Bauvorbereitungskosten	245.293,81	893.829,56	0,00	-132.040,17	1.007.083,20	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	16.380,12	0,00	0,00	16.380,12	0,00
	501.257.966,33	16.608.178,05	-661.735,28	0,00	517.204.409,10	-130.184.701,63
FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00	0,00	0,00	0,00	1.025.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	7.258,91	591,09	0,00	0,00	7.850,00	0,00
	1.032.258,91	591,09	0,00	0,00	1.032.850,00	0,00
ANLAGE-VERMÖGEN INSGESAMT	503.090.606,92	16.627.705,61	-661.735,28	0,00	519.056.577,25	-130.894.342,18

Abschreibungen Geschäftsjahr in €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023 in €	Buchwert am 31.12.2023 in €	Buchwert am 31.12.2022 in €
	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
-54.032,68	0,00	0,00	-763.673,23	55.644,92	90.741,13
-7.128.039,36	12.802,05	0,00	-131.903.763,01	323.831.061,69	299.255.188,91
-295.539,10	0,00	0,00	-4.044.439,03	15.803.439,85	15.066.591,39
0,00	0,00	0,00	0,00	14.665,71	14.665,71
-65.256,06	3.292,46	0,00	-181.230,44	446.078,53	263.857,14
-188.416,33	50.947,13	0,00	-1.665.478,36	738.570,24	753.490,24
0,00	0,00	0,00	0,00	37.552.218,92	55.474.177,50
0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.083,20	245.293,81
0,00	0,00	0,00	0,00	16.380,12	0,00
-7.677.250,85	67.041,64	0,00	-137.794.910,84	379.409.498,26	371.073.264,70
0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.000,00	1.025.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	7.850,00	7.258,91
0,00	0,00	0,00	0,00	1.032.850,00	1.032.258,91
-7.731.283,53	67.041,64	0,00	-138.558.584,07	380.497.993,18	372.196.264,74

Die Zugänge bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** betreffen das neue Nachhaltigkeitsportal: ein digitales Magazin, das die Nachhaltigkeitsstrategie und die Aktivitäten der Heimkehr im Bereich Nachhaltigkeit vorstellt und regelmäßig über aktuelle Themen informiert.

Die Zugänge des Geschäftsjahres bzw. Zugänge durch Umbuchungen bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Fertigstellung der Neubauprojekte Gr. Pfahlstraße 20/21 und Neanderstr. 1A sowie der Heizungszentralisierung und energetischen Sanierung in der Allmersstr. 1, 1A, 2, 3, 4 und Bodenstedtstr. 3, 4. Weitere größere Zugänge betreffen den Ankauf des Grundstücks Redeckerstr. 8, den Kauf des Erbbaugrundstücks Trageweg 4 und den Dachgeschossausbau in der Albert-Niemann-Str. 1.

Der Abgang resultiert im Wesentlichen aus einem Tilgungszuschuss zu einem KfW-Darlehen für die energetische Sanierung und Modernisierung in der Dragoner Str. 12 und 14 und im Johannes-Lau-Hof 7 und 9.

Die Zugänge des Geschäftsjahres bei den **Grundstücken mit Geschäftsbauten** setzen sich im Wesentlichen aus dem Kauf des Grundstücks Elisabeth-Granier-Hof 3 und zu einem kleineren Teil aus Maßnahmen in der Verwaltung Hildesheimer Str. 89 (Installation einer PV-Anlage und Umbau) zusammen.

Die wesentlichen Zugänge in dem Posten **Maschinen** betreffen den Erwerb von drei Wärmeerzeugungsanlagen.

Die Zugänge im Posten **Betriebs- und Geschäftsausstattung** setzen sich zusammen aus der Anschaffung von Fahrzeugen, Möbeln, Gartengeräten, EDV und Werkzeugen; unter anderem in Zusammenhang mit dem Ausbau unseres Regiebetriebs und der Ausstattung eines Mietertreffs.

Bei dem Posten **Anlagen im Bau** handelt es sich um die Neubauvorhaben „Wohncarrée am Schafbrinke“, „Guthe-Höfe“, Ahornstr. 1C (Mikroappartements) und die Balkone in der Heinrich-Heine-Str. 14–16.

Der Posten **Bauvorbereitungskosten** setzt sich zum Stichtag im Wesentlichen aus Planungsleistungen für den Dachgeschossausbau in 23 Objekten, das Wohnprojekt Elisabeth-Granier-Hof, die Hinterhofbebauung in der Otto-Str. 12, eine Unterflur-Müllplatzanlage sowie den Abriss und Neubau der Redeckerstr. 8 zusammen.

Unter dem Posten **Geleistete Anzahlungen** finden sich die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrags sowie die Eintragung der Auflassungsvormerkung für das Objekt Hildesheimer Str. 83.

Beim Posten **Anteile an verbundenen Unternehmen** handelt es sich um Bareinlagen in die Heimkehr Service GmbH, einem 100 %-igen Tochterunternehmen mit Sitz in Hannover. Die Gesellschaft erbringt als Contractor die Wärmeversorgung für mehrere Liegenschaften der Genossenschaft. Der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 weist ein Eigenkapital von 2.220.222,50 € aus. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 112.482,08 €.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht. Bestehenden Risiken wurde durch eine pauschalierte Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Zuschuss der BAFA für das Neubauprojekt Neanderstr. 1A.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

ART DER RÜCKLAGE	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	7.353.110,52		332.000,00	7.685.110,52
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		0,00	8.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	40.608.820,60	851,61	2.458.000,00	43.067.672,21
	55.961.931,12	851,61	2.790.000,00	58.752.782,73

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	Buchwert 2023 in €
Rückstellung für Instandhaltung: Nachholung 1.–3. Monat	944.792,54
Rückstellung für Betriebskosten	638.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	404.972,21
Rückstellung für Prozesskosten	123.108,25
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	83.000,00
Rückstellung für hydraulischen Abgleich	80.000,00
Rückstellung für interne Abschlusskosten	49.493,81
Rückstellung für Berufsgenossenschaftsbeitrag	32.000,00
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses	31.300,00
Rückstellung für CO ₂ -Kosten Vermieteranteil	22.000,00
Rückstellung für Aufbewahrungskosten	1.500,00
Rückstellungen für Personalkosten:	831.526,64
– davon Rückstellung für Altersteilzeit	569.946,90
– davon Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	104.454,03
– davon Rückstellungen für Jubiläumsgelder	111.291,00
– davon Rückstellung für Sonderzahlungen/Abfindungen	30.120,71
– davon Rückstellung für Gleitzeitüberhang	15.714,00
Gesamt	3.241.693,45

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2023	insgesamt in €	<1 Jahr in €
SPAREINLAGEN		
3-monatige Kündigungsfrist	8.819.036,60	8.819.036,60
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	59.034.022,18	
	67.853.058,78	8.819.036,60
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.783.352,58	6.325.205,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.714.489,15	1.411.803,30
Erhaltene Anzahlungen	12.490.836,66	12.490.836,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.533,47	110.533,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.681.480,24	1.681.480,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	416.405,58	416.405,58
Sonstige Verbindlichkeiten	225.342,52	186.509,49
	249.422.440,20	22.622.774,47
VERBINDLICHKEITEN GESAMT	317.275.498,98	31.441.811,07

Die Vorjahreswerte sind nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022	insgesamt in €	<1 Jahr in €
SPAREINLAGEN		
3-monatige Kündigungsfrist	10.925.206,73	10.925.206,73
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	66.411.230,47	
	77.336.437,20	10.925.206,73
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	182.679.007,76	6.114.871,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.388.792,47	1.096.658,61
Erhaltene Anzahlungen	10.534.892,73	10.534.892,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.945,94	76.945,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.780.618,31	2.780.618,31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	180.025,78	180.025,78
Sonstige Verbindlichkeiten	178.241,49	137.326,89
	235.818.524,48	20.921.339,62
VERBINDLICHKEITEN GESAMT	313.154.961,68	31.846.546,35

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

1–5 Jahre in €	>5 Jahre in €	gesichert in €
55.593.527,29	3.440.494,89	
55.593.527,29	3.440.494,89	
27.961.436,74	145.496.710,11	179.783.352,58*)
5.902.221,72	47.400.464,13	54.714.489,15*)
38.833,03		
33.902.491,49	192.897.174,24	234.497.841,73
89.496.018,78	196.337.669,13	234.497.841,73

*) durch Grundpfandrecht

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen im Wesentlichen abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 9.928.176,61 € (Vorjahr 9.412.027,43 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 839.996,51 € (Vorjahr 798.642,14 €). Sie setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (416.084,75 €), den Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (237.958,36 €), den Erträgen aus Instandhaltungszuschüssen (55.327,72 €) und Erträgen früherer Jahre (50.912,73 €) zusammen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Betriebskosten in Höhe von 10.168.953,61 € (Vorjahr 9.153.118,71 €) in erster Linie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 8.613.473,57 € (Vorjahr 6.798.083,25 €). Die höheren Instandhaltungskosten im Vergleich zum Vorjahr gehen in erster Linie darauf zurück, dass im Jahr 2022 zwei größere Projekte nicht umgesetzt werden konnten.

Der **Personalaufwand** liegt mit 5.462.444,37 € um rund 200 T€ über Vorjahresniveau (5.260.694,24 €), was im Wesentlichen auf die Einstellung neuer Mitarbeitender im Regiebetrieb und die Zahlung der Inflationsausgleichsprämie an alle Mitarbeitenden zurückzuführen ist.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit 2.929.350,77 € über dem Niveau des Vorjahres (2.684.647,34 €). Gründe für den Anstieg sind u. a. die im Geschäftsjahr erfolgte Digitalisierung der Bauakten, Instandhaltungsmaßnahmen in der Verwaltung und im Bauhof, höhere freiwillige soziale Aufwendungen sowie höhere Nebenkosten der Geldbeschaffung (Eintragung und Beurkundung von Grundschulden). Ein Teil des Anstiegs ist zudem auf frühere Jahre zurückzuführen. Dem stehen geringere Kosten des Zahlungsverkehrs, geringere Kosten für Werbung und geringere Gerichts- und Anwaltskosten gegenüber.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten neben den Zinsen für die Spareinlagen in Höhe von 791.139,72 € (Vorjahr 636.835,61 €), den Zinsen für Finanzierungen

durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber in Höhe von 3.276.703,50 € (Vorjahr 2.958.633,75 €) im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 133.683,00 € (Vorjahr 138.627,00 €) sowie Bereitstellungszinsen in Höhe von 145.802,26 € (Vorjahr 20.320,00 €). Wesentliche Ursache für den Anstieg der Zinsaufwendungen ist die Aufnahme neuer Darlehen im Zuge der selektiven Wachstumsstrategie der Heimkehr.

Die **Abschreibungen** sind mit 7.731.283,53 € höher als im Vorjahr (7.245.194,13 €). Dies geht einher mit der Fertigstellung weiterer Neubauprojekte der Heimkehr sowie umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden wie folgt:

- a) durch ein Zahlungsverprechen an die „Selbsthilfeeinrichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“ von 486.831,61 € (Vorjahr 486.831,61 €)
- b) durch notarielle Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung und dazugehörige Nachträge sowie dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses in der Hildesheimer Str. 83 entstehen Verpflichtungen in Höhe von 30.002.027,20 € (Vorjahr 26.964.613,70 €).
- c) seit dem Jahr 2016 wird ein derivatives Finanzinstrument (Zinsswap) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 10.076.514,62 € (Vorjahr 10.349.488,15 €). Der Marktwert des Zinsswaps per 31.12.2023 beträgt 966.490,17 € (Vorjahr 1.548.194,12 €).

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

d) die finanziellen Verpflichtungen aus Kfz-Leasingverträgen betragen per 31.12.2023 91.915,81 € (per 31.12.2022: 84.823,25 €).

4.2 Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen von Nichtmitgliedern bei der Areal Bank) in Höhe von 107.010,73 € und aus der Verwahrung fremder Sparbücher (Gewerbe-Mietkautionen) in Höhe von 40.215,56 €.

4.3 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug (Vorjahr in Klammern):

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeitende	26 (28)	9 (7)
technische Mitarbeitende	5 (6)	1 (1)
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	29 (27)	0 (0)
INSGESAMT	60 (61)	10 (8)

Außerdem wurden zwei geringfügig Beschäftigte, zwei Werkstudenten und fünf Auszubildende beschäftigt.

4.4 Geschäftsguthaben

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile	Mitglieder	Betrag in €
Bestand am 31.12.2022	52.984	11.672	13.236.500,00
Zugänge	55.291	587	9.500,00
Abgänge	-1.734	-386	13.822.750,00
Abgang aus rückständigen fälligen Zahlungen			-433.500,00
Zugang aus rückständigen fälligen Einzahlungen			-68.456,00
Bestand am 31.12.2023	106.541	11.873	26.566.794,00

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger in der Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

4.5 Organmitglieder

Für frühere Organmitglieder und deren Hinterbliebene wurden per 31.12.2023 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.584.056,00 € gebildet.

Auf die Angabe von Vorstandsbezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2022 Bezüge in Höhe von 57.840,00 € (Vorjahr 57.840,00 €) gezahlt.

Mitglieder des Vorstands:

Martin Schneider (Vorstandsvorsitzender)
Anne-Kathrin Beermann (Vorständin)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Andreas Wundram, Vorsitzender (Jurist)
Karsten Pflücke, stellv. Vorsitzender (Dipl.-Wirtschaftsingenieur)
Elke Büchle (ehem. Verwaltungsfachwirtin / Rentnerin)
Monika Kuhlmann (Medizinische Fachangestellte)
Sabine Rau (Postamtsrätin a. D., Diplom-Verwaltungswirtin)
Vera Buschmann (Bankbetriebswirtin)
Rafael Jagelle (Diplom Immobilienwirt)
Dennis Freund (Versicherungskaufmann), bis 25.04.2023
Dietrich Künnecke (ehem. Bankkaufmann/Rentner), bis 25.04.2023
Johann Hermann Aden (Architekt), seit 25.04.2023
Katharina Scholz (Diplom-Juristin), seit 25.04.2023

4.6 Bilanzgewinn/Gewinnverwendungsbeschluss

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.02.2024 wurden 332.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 2.458.000,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Bilanzgewinn von 527.296,59 €.

Mit Beschluss vom 27.02.2024 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, eine Dividende von 4,0 % auszuschütten, was 526.940,00 € entspricht und den verbleibenden Betrag von 356,59 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

4.7 Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Prüfungsverband:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Hannover, den 27. Februar 2024

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Der Vorstand



Martin Schneider



Anne-Kathrin Beermann

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft verfügt im Stadtgebiet von Hannover über 5.001 Wohnungen, 63 Gewerbeeinheiten und 1.021 PKW-Stellplätze – davon 786 in Garagen bzw. Tiefgaragen. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 49 erhöht. Die Anzahl unserer Mitglieder ist aufgrund neuer Dauernutzungs- und Sparverträge im Geschäftsjahr um 201 auf 11.873 Mitglieder gestiegen.

Wir setzen weiterhin auf einen kontinuierlichen Erweiterungs- und Erneuerungsprozess unseres Portfolios. Das Bau- und Investitionsprogramm beträgt für die kommenden fünf Jahre rund 149 Mio. €. Diese Summe wird u. a. genutzt, um 278 Wohnungen zu errichten.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handeln wir satzungsgemäß zum Wohl unserer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Trotz einer guten Nachfragesituation ist unser Geschäftsmodell auf die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ausgerichtet.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung

der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Die allgemeinen Lebenshaltungs-, Energiekosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2023 weiterhin hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag in 2023 bei 5,9 %. Damit war sie zwar niedriger als im Vorjahr (6,9 %) aber weiterhin (zu) hoch. Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 % bzw. 333.000. Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (5,7 % – davor 5,3 bzw. 5,7 %). Zum Vergleich: Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote bei 8,1 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden €.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, Eigentum ist für einen Großteil der Bevölkerung jedoch unerschwinglich geworden. Die Kaufpreise sind durch die Niedrigzinspolitik der letzten Jahre weiterhin hoch, die Baupreise steigen und durch den Kurs der EBZ und somit steigenden Zinsen für Finanzierungen können sich Wohnraumsuchende kaum noch ein Eigenheim leisten.

2.2 Geschäftsverlauf

Die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Erfolgsgrößen sind in folgender Tabelle dargestellt:

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	31.988	31.613,9	30.590,7
Instandhaltungsaufwendungen	9.600	8.613,5	6.798,1
Abschreibungen	7.965	7.731,3	7.245,2
Zinsaufwendungen für Darlehen und Übriges	3.736	3.566,8	3.124,6
davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	132	133,7	138,6
Zinsaufwendungen für Spareinlagen	692	791,1	636,8
Jahresüberschuss	3.471	3.317,3	5.850,8

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bei einzelnen Positionen Abweichungen ergeben, die wir nachfolgend erläutern.

Die Umsatzerlöse aus Mieten lagen u. a. aufgrund von Bauzeitverzögerungen bei Neubauprojekten lediglich 1,2 % unter Plan. Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Plan dementsprechend ebenfalls geringer ausgefallen (-234 T€).

Die Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2023 durchschnittlich 7,36 €/m² Wohnfläche nach 7,22 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nicht zu verzeichnen und sind auch trotz Inflation und steigender Energiepreise nicht zu erwarten. Die Leerstandsquote liegt mit 0,62 % unter dem Vorjahresniveau (0,87 %).

Dies macht den Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet günstig. Für die Stadt Hannover ist weiterhin ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl steigt in 2023 leicht auf 546.635 Personen (von 541.676 Personen in 2022).

Sämtliche im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauprojekte waren wenige Wochen vor Bezugsdatum komplett vermietet. Die Fluktuationsquote liegt mit 8,04 % unter dem Vorjahresniveau (9,41 %).

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen enthielten im Jahr 2023 erstmalig eine Million EUR für noch zu definierende Nachhaltigkeitsprojekte, welche sich im Verlauf als aktivierbar klassifiziert haben. Die tatsächlich angefallenen Instandhaltungsaufwendungen liegen mit durchschnittlich 27,97 €/m² Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (22,48 €/m²). Dies liegt u. a. an einer größeren Dachstuhlerneuerung (Liebrechtstr. 38, Waldheimstr. 1) sowie an umfangreichen Instandsetzungsarbeiten nach Hausschwammbefall an einem unserer Wohnhäuser (Grabbestr. 24). Zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen wurden 7,54 Mio. € (Vorjahr: 7,99 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2023 von der Fertigstellung der Neubauprojekte Große Pfahlstraße 20/21 sowie der Neanderstraße 1A geprägt. Ferner erforderten fünf im Bau bzw. in Bauvorbereitung befindliche Projekte die Wahrnehmung umfangreicher Steuerungsaufgaben.

Die Zinsaufwendungen für Kreditverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr in Summe gestiegen.

Die Steigerung ist auf die gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern zurückzuführen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand mit Neubauwohnungen erweitert, Instandhaltung und Modernisierung trotz steigender Preise für Güter und den Mangel an Handwerksbetrieben fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu gleichbleibendem Personalbestand plangemäß erzielt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023 T€	%	31.12.2022 T€	%	Veränderung T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	379.465,1	91,6	371.164,0	94,4	8.301,1	2,2
Finanzanlagen	1.032,9	0,2	1.032,3	0,3	0,6	0,1
Anlagenvermögen	380.498,0	91,8	372.196,3	94,7	8.301,8	2,2
Umlaufvermögen *)	33.627,2	8,2	20.787,8	5,3	12.839,4	61,8
GESAMTVERMÖGEN/ BILANZSUMME	414.125,2	100,0	392.984,1	100,0	21.141,1	5,4
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital	86.186,6	20,8	70.131,3	17,8	16.055,3	22,9
Langfristige Rückstellungen	8.006,7	1,9	8.179,1	2,1	-172,4	-2,1
Langfristige Verbindlichkeiten	295.604,4	71,4	291.711,5	74,2	3.892,9	1,3
Summe lang- und mittelfristig	389.797,7	94,1	370.021,9	94,1	19.775,8	5,3
Kurzfristige Passiva *)	24.327,5	5,9	22.962,2	5,9	1.365,3	5,9
GESAMTKAPITAL/ BILANZSUMME	414.125,2	100,0	392.984,1	100,0	21.141,1	5,4
*) Unterdeckung	9.299,7		-2.174,4			

Das Anlagevermögen beträgt 91,8 % der Bilanzsumme. Es ist komplett durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist um 16,1 Mio. € gestiegen. Der wesentliche Teil des Anstiegs (13,3 Mio. €) resultiert aus der Veränderung der Geschäftsguthaben. Im Geschäftsjahr 2023 konnten bestehende Mitglieder unter dem Aktionsnamen „Klima-Anlage“ bis zu 100 Anteile zeichnen. Die Klima-Anlage dient dazu, noch stärker in die energetische Sanierung und Dekarbonisierung des Bestands der Heimkehr investieren zu können. Der restliche Betrag setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,8 % (Vorjahr: 17,8 %). Insgesamt ist die Vermögenslage weiterhin geprägt von der selektiven Wachstumsstrategie der Heimkehr. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen in 2023 rd. 16,6 Mio. €. Der Zuwachs im Umlaufvermögen resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Unfertigen Leistungen sowie der Erhöhung der Flüssigen Mittel. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden Darlehensverträge in der Regel so abgerufen, dass Bereitstellungszinsen minimiert und stattdessen Erträge aus Festgeldkonten generiert werden konnten.

Die Vermögenslage ist somit geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.3.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Ziel ist es, die Zahlungsströme so zu steuern, dass neben einer angemessenen Dividende für die Mitglieder ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen. Dabei wird ebenfalls beachtet, dass die Eigenkapitalquote möglichst konstant bleibt bzw. über 20 % liegt.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen.

Zur Absicherung künftiger Zahlungsströme wird ein Zinsswap verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde.

Die Zinsbelastung für unsere Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,44 % nach 1,41 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2023 T€	2022 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.564,1	2.523,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.873,6	16.493,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.298,4	-33.434,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.962,7	23.981,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	20.102,0	9.564,1
Cashflow nach DVFA/SG *)	10.893,4	12.997,1
Planmäßige Tilgungen	-7.412,1	-7.055,3
	3.481,3	5.941,8

*) DVFA/SG = Rechenverfahren der „Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbach-Gesellschaft“

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4,0 % ausreichte, sondern darüber hinaus für einen Teil der Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 10.537,9 T€ zu. Es bestehen Kreditzusagen über insgesamt 11.012 T€ für die Finanzierung laufender Bauprojekte. Dazu kommen Überziehungskredite der Kontokorrentkonten von ca. 3,3 Mio. € und eine Kreditzusage der DKB in Höhe von 10 Mio. €, die der Sicherung der Liquiditätskennzahl dient. Es besteht eine Investitionsverpflichtung in Höhe von 22,7 Mio. €, für das Jahr 2024. Durch die sukzessive Fertigstellung

und Vermietung der Neubauten steigen die Umsatzerlöse und somit die mögliche Neuverschuldung kontinuierlich an (siehe auch Kapitel 2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren).

Nicht zuletzt durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2023 T€	2022 T€	+/- T€
Hausbewirtschaftung allgemein	14.399,4	15.299,2	-899,8
Hausbewirtschaftung Instandhaltung	-9.888,9	-7.850,5	-2.038,4
Bautätigkeit/Einzelwohnungsmodernisierung	-868,8	-978,3	109,5
Pensionäre	-474,4	-614,5	140,1
Sonstiger GB	-214,6	-64,2	-150,4
Betriebsergebnis	2.952,6	5.791,7	-2.839,1
Finanzergebnis	25,4	-63,7	89,1
Neutrales Ergebnis	387,6	171,7	215,9
Jahresergebnis vor Steuern (E+E)	3.365,6	5.899,7	-2.534,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-48,3	-48,9	0,6
JAHRESÜBERSCHUSS	3.317,3	5.850,8	-2.533,5

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen beeinflusst.

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter 2.1 Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

LEISTUNGSINDIKATOREN	in	2023	2022
KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND FINANZSTRUKTUR			
Eigenkapitalquote	%	20,8	17,8
Mögliche Neuverschuldung (siehe 1.)	Mio. €	80,9	71,2
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN			
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt (siehe 2.)	€/m ²	7,36	7,22
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Altbestand	€/m ²	7,08	6,99
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau (siehe 3.)	€/m ²	10,84	10,63
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,62	0,87
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Wohn- und Nutzfläche)	€/m ²	27,97	22,48

Erläuterungen zu einzelnen Leistungsindikatoren:

1. Mögliche Neuverschuldung:

Gemäß § 35 Abs. 1 j) der Satzung ist die Vertreterversammlung zuständig für die Festsetzung des Höchstbetrags für die Aufnahme von Darlehen und die Annahme von Spareinlagen. Mit Beschluss der Vertreterversammlung 2021 darf der Höchstbetrag das Zwölfwache (vorher Zehnfache) der Sollmieten nicht übersteigen. Die mögliche Neuverschuldung zeigt den noch möglichen Betrag bis zum Erreichen dieses Höchstbetrags.

2. Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt:

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr steigt insbesondere aufgrund des Zugangs von 45 freifinanzierten Neubauwohnungen von 7,22 € auf 7,36 €.

3. Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau:

Bei der Eingruppierung unserer Liegenschaften in die Gruppe Neubau orientieren wir uns an dem jeweils geltenden Mietspiegel Hannover, und zwar gilt als Neubau, wenn das Gebäude nach dem 31.12.2020 fertiggestellt wurde (vgl. Mietspiegel Hannover 2023).

3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen, das Eigenkapital zu stärken und die satzungsgemäße Neuverschuldungsgrenze einzuhalten. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Der Beobachtungszeitraum beträgt neben dem aktuellen Geschäftsjahr sechs Planjahre. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Sowohl unser Risikomanagement- als auch das Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Obwohl sich die Heimkehr in der bisherigen Krisenlage als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die zunehmenden weltweiten Krisen (wie der Ukraine-Krieg oder der Nah-Ost-Konflikt) sowie die damit einhergehenden Risiken schwierig, weitere negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken von weiteren Kostensteigerungen in allen Bereichen insbesondere der Energie- und Finanzierungspreise, Verzögerungen in globalen Lieferketten und damit verbunden die Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen und einkommensschwache Mietende. Aufgrund der derzeit unsicheren Förderkulisse in Deutschland besteht außerdem das Risiko, dass Bau- und Modernisierungsprojekte nicht im geplanten Umfang durchgeführt werden können bzw. geringere Renditen erzielen werden.

Davon abgesehen besteht aufgrund der allgemeinen Marktlage derzeit nur ein sehr geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Modernisierung in den Bestand und Investitionen in den Neubau, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet. Bei den langfristigen

Fremdmitteln handelt es sich zum großen Teil um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Neben den Darlehen finanziert sich die Heimkehr über Spareinlagen. Hier besteht das Risiko der Kündigung bzw. das Auslaufen von Sparverträgen mit höheren Einlagensummen. Diese Kündigungen werden monatlich überwacht, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen (Sparaktion zur Erhöhung der Spareinlagen oder Finanzierung über Kreditinstitute) getroffen werden können. Im Rahmen des Stresstests für die Liquidität wurde auch das Szenario von erhöhten Abflüssen aufgrund der Inflation betrachtet und in die Überwachung integriert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite, zukünftig abzuschließende Finanzierungen sowie auslaufende Sparverträge in den Jahren nach 2023. Das Zinsänderungsrisiko hat sich aufgrund der gestiegenen EZB-Leitzinsen im Vergleich zu den Vorjahren erhöht. Dieser Entwicklung wurde in der Wirtschafts- und Finanzplanung Rechnung getragen, indem die Zinsen für Re- und Neufinanzierungen dort ebenfalls entsprechend erhöht wurden.

Hinzu kommt, dass die Heimkehr die Niedrigzinsphase der Vorjahre genutzt hat, um Darlehen mit langer Laufzeit und niedriger bzw. keiner Restschuld abzuschließen. Zusätzlich hat die Heimkehr für ein Darlehen einen Zinsswap abgeschlossen, der Zinsänderungsrisiken eliminiert. Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert. Baupreis- und Zinsänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten. Dies kann dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler geworden sind.

Das Baukosten- und Zinssteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Heimkehr hat im Jahr 2021 die Unternehmensstrategie um den Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ erweitert. Im Zuge der CO₂-Bilanzierung für die Jahre 2021, 2022 und 2023 wurden die bisher erreichten Reduktionen der CO₂-Emissionen ermittelt. Maßnahmen zur weiteren Reduktion wurden festgelegt und im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung 2024 ff berücksichtigt. Im Weiteren ist die Erarbeitung eines Klimapfads, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements unserer Genossenschaft darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele bestmöglich zu steuern.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau, Erwerb von Wohnungsbeständen und Ausbau der Dachgeschosse ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfra-

gegerechter Grundrisse im Altbaubestand.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Wir planen weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Trotz der steigenden Zinsen sind wir durch den Zins-swap, die frühzeitig abgeschlossenen Kreditverträge und die Flexibilität unserer Sparabteilung gut aufgestellt.

Zusammenfassend sind für den Betrachtungszeitraum des Wirtschafts- und Finanzplans (7 Jahre) keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4 PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken (Zinssteigerungen, Baukostensteigerungen, allgemeine Inflation, verspätete Fertigstellungstermine) sind in der Unternehmensplanung (Stand: 05.12.2023) Rechnung getragen worden. Für die beobachteten Leistungsindikatoren erwarten wir folgende Entwicklung:

LEISTUNGSINDIKATOREN	in	2024	2029
KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND FINANZSTRUKTUR			
Eigenkapitalquote	%	20,8	20,1
Mögliche Neuverschuldung (siehe 1.)	Mio. €	79,4	116,2
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN			
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt (siehe 2.)	€/m ²	7,78	9,03
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Altbestand	€/m ²	7,49	8,48
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau (siehe 3.)	€/m ²	11,3	13,0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,0	1,0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Wohn- und Nutzfläche)	€/m ²	24,9	24,0

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 jedoch mit Unsicherheiten verbunden. Die politische Lage in Russland, im Nahen Osten sowie ein eventueller Angriffskrieg Chinas gegen Taiwan machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung von der Unternehmensplanung und der Kennzahlen führen.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die grundsätzlich gute wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft. Auch im kommenden Geschäftsjahr gehen wir von einer positiven Entwicklung aus. Insgesamt werden in den kommenden sechs Jahren gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung rd. 162 Mio. € investiert (davon ca. 49,4 Mio. € in 2024). Diese Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir im Jahr 2024 voraussichtlich 8,3 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden. Dieser Betrag bleibt planmäßig in den Folgejahren gleich.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 3,6 Mio. € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 4,4 Mio. € vorgesehen.

Das gesamte Bau- und Investitionsprogramm wird unterschiedliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. So wird z. B. für die Umsatzerlöse aus Mieten ein Anstieg auf 41,0 Mio. € bis zum Jahr 2029 prognostiziert (2024: 33,4 Mio. €). Der Jahresüberschuss fällt in den nächsten Jahren aufgrund steigender Zinsaufwendungen für neu abzuschließende bzw. zu prolongierende Darlehen bei konstant hohen Investitionen in den Bestand leicht ab (4,2 Mio. € in 2024) auf rd. 2,6 Mio. € in 2029.

Da auch in den kommenden Jahren Geldanlagen bei Genossenschaften gefragt sein werden, planen wir unseren Einlagebestand in den nächsten Jahren, um jeweils ca. 5 Mio. € zu erhöhen (2024 auf ca. 74,2 Mio. €). Zinsaufwendungen für Einlagen und Darlehen erwarten wir in 2024 in Höhe von 4,6 Mio. € und in 2029 in Höhe von 9,6 Mio. €.

Trotz der oben dargestellten Investitionen und des steigenden Zinsaufwandes wird sich die EK-Quote lt. Prognose um die 20 % bewegen (20,1 % in 2029). Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2024 keine weiteren wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können.

Hannover, den 27. Februar 2024

Der Vorstand



Martin Schneider



Anne-Kathrin Beermann

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 03. März 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben stets ordnungsgemäß wahrgenommen. Im Rahmen seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat insbesondere die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn bei unternehmerischen Aktivitäten und strategischen Weiterentwicklungen der Genossenschaft sowie bei wesentlichen Entscheidungen gefördert und beratend begleitet.

In vier gemeinsamen Sitzungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auch im vergangenen Geschäftsjahr intensiv und detailliert ausgetauscht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend bei allen wesentlichen Belangen der Genossenschaft eingebunden. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, laufende Maßnahmen sowie die Personalentwicklung informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat außerdem über den jeweils aktuellen Stand der Neubauprojekte und den Fortschritt bei den energetischen Modernisierungen informiert.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden sieben weitere Sitzungen des Aufsichtsrates ohne den Vorstand statt. In den Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Darüber hinaus gab es drei gemeinsame Sitzungen von Bauausschuss und Vorstand sowie zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses. In der Vertreterversammlung 2023 schieden die Aufsichtsratsmitglieder Vera Buschmann, Dennis Freund und Dietrich Künnecke turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.

Vera Buschmann wurde wiedergewählt. Dennis Freund und Dietrich Künnecke sind aus dem Gremium ausgeschieden. Die Vertreterversammlung wählte Katharina Scholz und Johann Aden neu in den Aufsichtsrat. Mit Ende der Vertreterversammlung 2024 scheiden turnusmäßig Monika Kuhlmann, Karsten Pflücke und Sabine Rau aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats danken dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2023 geleistete hervorragende Arbeit und ihren engagierten Einsatz für die Genossenschaft.

Hannover, den 01. April 2023

Der Aufsichtsrat

Andreas Wundram
Vorsitzender des Aufsichtsrats

BESCHLUSS ÜBER DIE EINSTELLUNG IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN SOWIE ÜBER DEN VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS FÜR 2023:

Der Jahresüberschuss beträgt 3.317.296,59 € (Vorjahr 5.850.831,61 €), nach Einstellung von 10 % in die gesetzliche Rücklage, gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in Höhe von -332.000,00 € (Vorjahr -586.000,00 €) verbleiben 2.985.296,59 € (Vorjahr 5.264.831,61 €).

Hiermit wird beschlossen, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) und in die satzungsmäßige Rücklage -2.458.000,00 € (Vorjahr -4.736.000,00 €) einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, vom verbleibenden Bilanzgewinn von 527.296,59 € (Vorjahr 528.831,61 €) 526.940,00 € als Dividende auszuschütten (entspricht 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsanteile) und den Betrag von 356,59 € (Vorjahr 851,61 €) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, den 27. Februar 2024

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ERMITTLUNG DER DIVIDENDE	2023 in €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2022	13.236.500,00 €
in früheren Jahren verstorbene Mitglieder, bekannt im Geschäftsjahr	-63.000,00 €
Bemessungsgrundlage	13.173.500,00 €
Zu beschließende Höhe des Ausschüttungssatzes: 4,00 %	
Bruttodividende (aufgerundet auf volle €)	526.940,00 €
25,00 % Abgeltungssteuer	-131.735,00 €
5,50 % Solidaritätszuschlag von der Abgeltungssteuer	-7.245,43 €
NETTODIVIDENDE	387.959,58 €

4 ORGANE/ORGANMITGLIEDER**(Stand 31. Dezember 2023)**

Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut. Die Vertreterversammlung wählt und entlastet den Aufsichtsrat, entlastet den Vorstand, genehmigt den

Jahresabschluss, beschließt Satzungsänderungen und entscheidet über die Verteilung des Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den Vorstand. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat haben vor der Vertreterversammlung Rechenschaft abzulegen.

Vorstand**Martin Schneider**

Hannover, Vorstandsvorsitzender

Anne-Kathrin Beermann

Hannover, Vorständin

Aufsichtsrat**Andreas Wundram**³

Hannover, Aufsichtsratsvorsitzender

Karsten Pflücke^{2,3}

Hannover, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Elke Büchle^{1,2}

Hannover

Monika Kuhlmann²

Hannover

Sabine Rau¹

Hannover, Schriftführerin

Vera Buschmann^{1,3}

Hannover

Dietrich Künnecke

Hannover, bis 25.04.2023

Rafael Jagelle²

Hannover

Dennis Freund

Wedemark, bis 25.04.2023

Johann Aden

Hannover, seit 25.04.2023

Katharina Scholz

Hannover, seit 25.04.2023

Vertreterinnen und Vertreter

- Rainer Abel-Lemke
- Marcus-Michael Achnitz
- Sophia Adler
- Dagmar Albe
- Achim Aring
- Andreas Bark
- Christa Berg
- Simon Beschoten
- Felix Bichelmeier
- Gabriele Böhm
- Rüdiger Braune
- Volker Brehm
- Michael Brigant
- Kirsten Brügge
- Markus Büchle
- Jannis Davids
- Arnd Diekmann
- Thomas Dyszack
- Gudrun Elle
- Wolfram Fette
- Cornelia Fieber
- Karla Fraenkel-Schulze
- Rainer Fullmann
- Lars Graf
- Michaela Gubert
- Ralph Gureck
- Haithem Hannachi
- Kirsten Henning
- Gabriele Henschel
- Reinhold Henschel
- Bernd Hilmer
- Maximilian Holz
- Regina Ingelmann
- Kirstin Kaiser
- Jens Karstens
- Volker Kind
- Michael Kmoch
- Klaus Köwing
- Thomas Kurek
- Felix Lantsch
- Rita Lepczynski
- Sina Lindenberg
- Anna Lopopolo
- Nico Marienhagen
- Bianca Moldenhauer
- Madeleine Müller
- Eva-Maria Preuß
- Nicole Priefler
- Ute Rank
- René Reith-Schäfer
- Margot Rischmüller
- Malte Rosenboom
- Moritz Schwengber
- Marius Steinke
- Hannelore Stricks
- Fabian Struck
- Jörg Stucke
- Helma Tatge
- Michi René Thies
- Akoli Tonyi
- Dr. Christoph von Zastrow
- Johannes von Zastrow
- Benjamin Wagner
- Petra Wanckel
- Stefan Wulff
- Martina Zinn
- Rainer Zinn

Ersatzvertreterinnen und -vertreter

- Helge Ahlström
- Christa Ernst
- Bärbel Flasbart
- Carlo Greifenberg
- Hans-Dieter Grote
- Karla Hische
- Andreas Hoffmann
- Lutz Jansen
- Reinhard Kindt
- Dr. Michael Lichtenberg
- Jörg Mehrwald
- Jens-Oliver Merklin
- Bianca Meyering
- Linda Müller
- Uwe Müller
- Wilfried Müller
- Paul Rentz
- Dieter Schrader
- Heinz Schulze
- Reinhard Tojek
- Astrid von Zastrow
- Norbert Wertheim
- Lars Wietbrok
- Ute Winnefeld
- Fabienne Wundram

¹Prüfungsausschuss, ²Bauausschuss, ³Personalausschuss

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENS DATEN IM LANGFRISTIGEN VERGLEICH

	Wohnungen (Anzahl)	Mitglieder (Anzahl)	Geschäfts- anteile (Anzahl)	Bilanz- summe (Mio. €)	Geschäfts- guthaben (Mio. €)
2004	4.779	10.289	30.881	108,9	8,3
2005	4.756	10.235	30.790	112,7	8,1
2006	4.748	10.130	30.971	118,1	8,1
2007	4.788	10.041	30.771	121,4	8,1
2008	4.783	9.970	30.581	123,3	8,0
2009	4.732	9.902	30.707	126,0	8,1
2010	4.731	9.896	34.416	135,2	9,0
2011	4.752	9.944	37.533	143,9	9,7
2012	4.745	9.985	43.009	143,8	11,1
2013	4.699	10.155	52.695	157,5	13,5
2014	4.727	10.112	52.320	159,4	13,5
2015	4.736	10.076	52.144	173,3	13,4
2016	4.719	10.200	52.040	190,3	13,4
2017	4.734	10.377	51.976	203,8	13,4
2018	4.608	10.440	51.595	231,1	13,3
2019	4.641	10.640	51.658	252,8	13,2
2020	4.712	10.982	52.175	312,9	13,4
2021	4.904	11.384	53.001	361,2	13,5
2022	4.952	11.672	52.984	393,0	13,6
2023	5.001	11.873	106.541	414,1	26,9

	Eigenkapital (Mio. €)	Spar- einlagen (Mio. €)	Umsatz- erlöse (Mio. €)	Jahres- überschuss (Mio. €)
2004	30,2	39,3	22,3	1,1
2005	30,8	38,9	23,9	1,1
2006	31,4	39,1	24,7	0,9
2007	31,7	38,2	25,2	0,6
2008	32,4	40,8	25,4	1,1
2009	33,1	41,6	26,1	1,0
2010	34,8	45,3	26,5	1,1
2011	33,0	45,4	27,4	-2,2
2012	35,2	50,9	27,8	1,3
2013	37,9	51,8	28,4	0,7
2014	39,9	49,7	29,4	2,5
2015	41,7	50,7	30,5	2,5
2016	43,9	50,6	31,3	2,6
2017	47,0	54,1	32,4	3,6
2018	56,2	54,8	33,3	9,9
2019	58,1	61,7	32,9	2,4
2020	60,8	66,1	34,1	3,1
2021	64,7	75,2	37,4	4,2
2022	70,1	77,3	40,1	5,9
2023	86,2	67,9	41,6	3,3

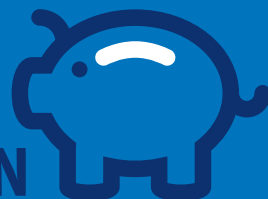
 = Höchststände seit 2004

11.873
MITGLIEDER

3,3 Mio. €
JAHRES
ÜBERSCHUSS

€ UMSATZ-
ERLÖSE AUS
MIETEN
41,6 Mio. €

67,9 Mio. €
SPAREINLAGEN



86,1 Mio. €
EIGENKAPITAL

106.541
GESCHÄFTSANTEILE



5.001
WOHNUNGEN

414 Mio. €
BILANZSUMME

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Hildesheimer Straße 89
30169 Hannover
T: 0511 98096-0
info@heimkehr-hannover.de
www.heimkehr-hannover.de

 Heimkehr.eG

 heimkehr_hannover

26,9 Mio. €
GESCHÄFTS
GUTHABEN